

居民中长贷转正，政策放松持续

——房地产行业周观点(06.06-06.12)

强于大市(维持)

2022 年 06 月 13 日

行业核心观点:

在“稳增长”的宏观背景下，当前房地产行业基本面持续驻底，边际改善政策持续，预计后续仍有较多利好政策值得期待，继续看好房地产板块的市场表现。建议关注（1）基本面表现较好的物业管理公司；（2）具有央企/国企背景的财务稳健型优质房企；（3）拥有优质持有型物业或转型类企业，或有效形成“开发类+”的良性资金循环的房企。

投资要点:

上周行情回顾: 上周申万一级行业房地产指数上涨 0.17%，沪深 300 指数上涨 3.65%，房地产板块表现弱于大盘。2022 年以来房地产行业下跌 8.24%，沪深 300 指数下跌 14.20%，相对收益收窄。

重点政策要闻:（1）国务院发布关于“十四五”新型城镇化实施方案的批复，完善以城市群为主体形态、大中小城市和小城镇协调发展的城镇化格局，推动城市健康宜居安全发展，推进城市治理体系和治理能力现代化，促进城乡融合发展；（2）珠海等地放松限购；（3）贵州、北京、云南、杭州、商丘、南充、泰安、成都、安庆、义乌、陕西、新疆等地调整部分公积金贷款政策，其中部分城市下调首付比例等；（4）沈阳等地给予购房补贴；（5）广州等地调整入户政策。

行业基本面情况: 销售表现仍然较弱，周度土地供应与成交环比有所改善。5 月 30 日-6 月 5 日，30 大中城市商品房销售四周滚动同比下滑 49.25%，其中一线下跌 52.58%，二线下滑 47.59%，三线下滑 50.28%；百城住宅类土地供应建面四周滚动同比下降 41.3%，年初至今累计同比下降 52.74%；百城住宅类土地成交建面四周滚动同比下滑 75.6%，年初至今累计同比下降 61.99%；百城住宅类土地溢价率为 3.2%。上周上海完成今年第一批地块出让活动，无土地流拍，拿地企业以央国企背景房企为主。

重点公司动态: 融资方面境内债发行主体中央国企表现良好，招商蛇口、金融街已成功发行公司债，首开股份拟发行公司债。

风险因素: 政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

行业相对沪深 300 指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

相关研究

5 月百强销售环比略有改善
政策推动保障性租赁住房 REITs 加快推进
稳经济大盘会议召开，后续政策密集出台

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

正文目录

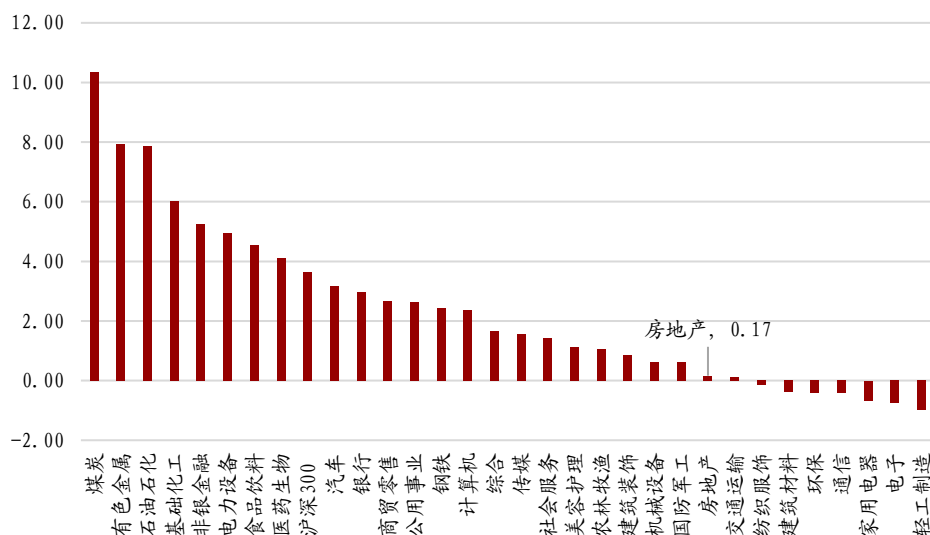
1 市场回顾	3
1.1 上周房地产板块上涨 0.17%，表现弱于大盘	3
1.2 上周各板块表现分化	3
2 行业重点新闻信息	5
3 销售与土地市场情况	8
3.1 上周销售延续下滑趋势	8
3.2 上周土地市场表现仍然较弱	9
3.3 集中供地情况	10
3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览	10
3.3.2 上周集中供地完成情况	11
4 融资情况跟踪	12
4.1 行业融资情况	12
5 重点公司公告跟踪	13
6 投资建议与风险提示	13
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)	3
图表 2: 近期房地产板块相对收益显著	3
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%)	4
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 8: 行业重点新闻一览	5
图表 9: 行业重点政策一览	5
图表 10: 30 大中城市商品房销售四周滚动同比增速	8
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速	8
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速	8
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速	8
图表 14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速	9
图表 15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速	9
图表 16: 百城住宅类土地成交总价同比增速	9
图表 17: 百城住宅类土地成交溢价率	9
图表 18: 2022 年已完成集中出让城市	10
图表 19: 2022 年已公告集中出让城市	11
图表 20: 供地情况	12
图表 21: 成交情况	12
图表 22: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化	12
图表 23: 国/央企拿地金额占比	12
图表 24: 境内债券发行金额 (亿元)	12
图表 25: 境外债发行情况	12
图表 26: 重点个股融资信息跟踪	13
图表 27: 重点公司公告跟踪	13

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块上涨 0.17%，表现弱于大盘

上周申万一级行业房地产指数上涨0.17%，沪深300指数上涨3.65%，房地产板块表现弱于大盘。

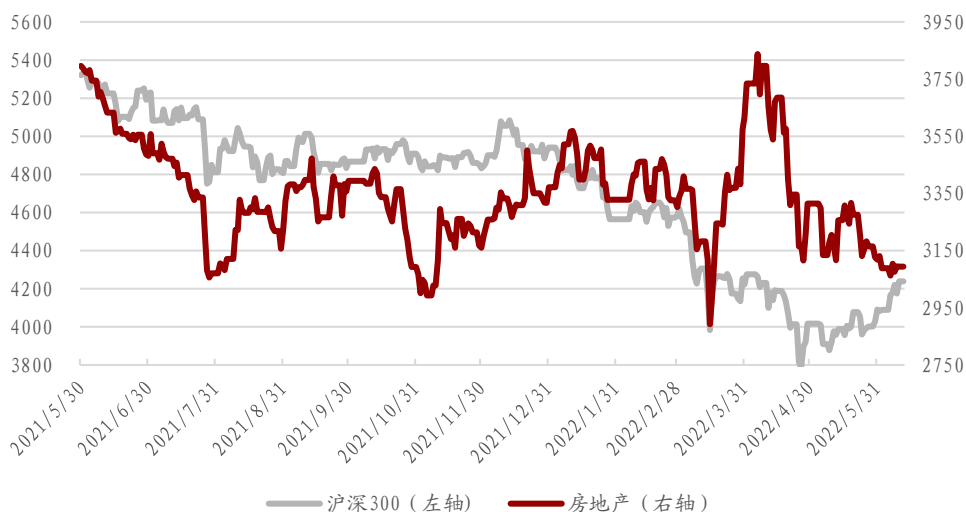
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

2022年以来房地产行业下跌8.24%，明显跑赢沪深300指数（下跌14.20%），相对收益持续收窄。

图表2: 近期房地产板块相对收益显著



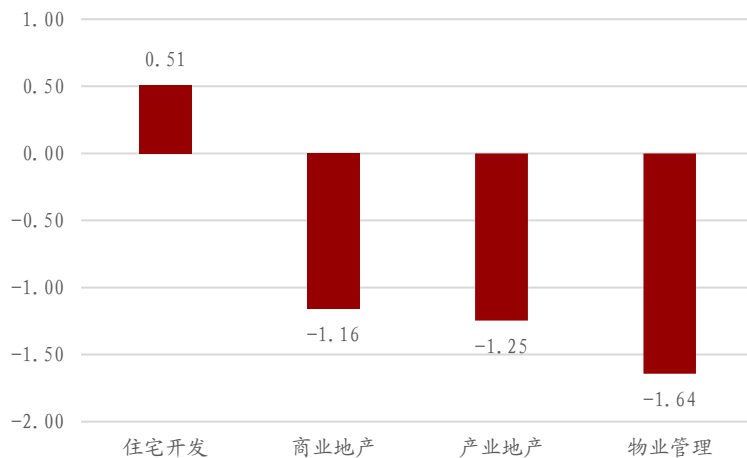
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 上周各板块表现分化

上周地产各细分板块除住宅开发外其余均下跌，其中住宅开发板块上涨0.51%，商业地产板块下跌1.16%，产业地产板块下跌1.25%，物业管理板块下跌1.64%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：广汇物流、中天金融、*ST银亿，跌幅排名前3位的房地产个股为：*ST绿景、空港股份、金科股份。港股市场地

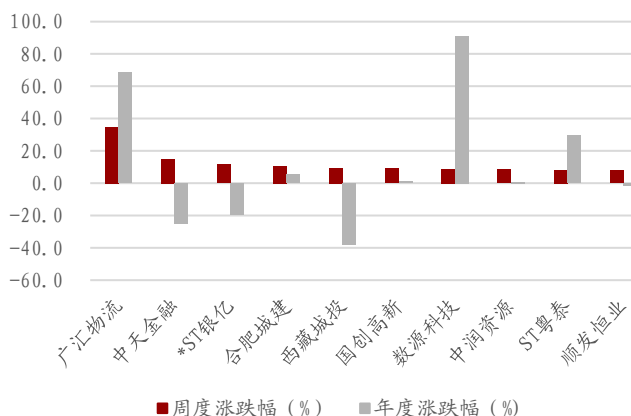
产板块涨幅排名前3的房地产个股为：绿景中国地产、中国宏泰发展、易居企业控股，跌幅排名前3位的房地产个股为：富力地产、龙湖集团、中梁控股。

图表3：上周A股房地产各细分领域（%）



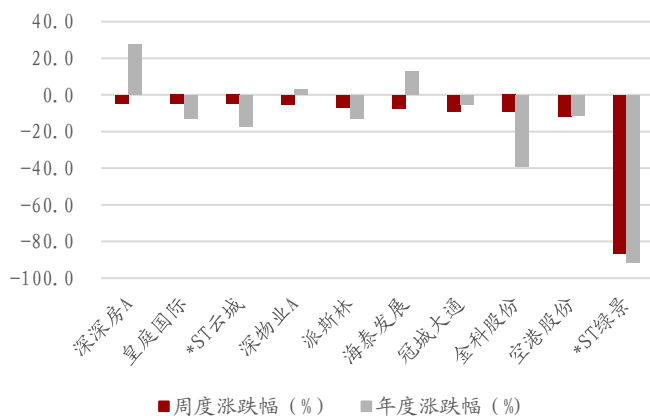
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表4：A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



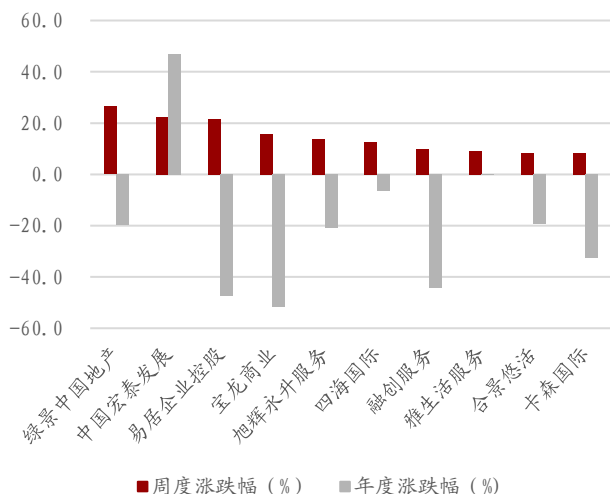
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表5：A股申万房地产行业上周跌幅前十个股

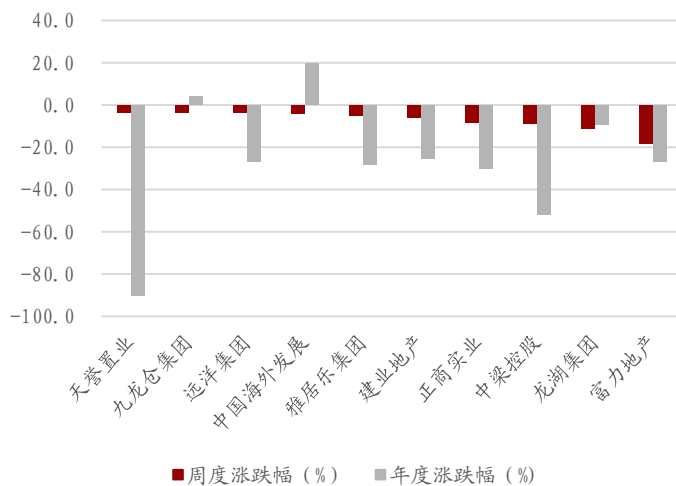


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表6：港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



图表7：港股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

2 行业重点新闻信息

图表8：行业重点新闻一览

个股信息	中国铁建投资转让恒大置业（深圳）49%股权，底价 26.61 亿元
	万科再回购 600 万股，累计回购金额约 4.86 亿元
	保利发展拟使用最高 4.9 亿闲置募集资金临时补充流动资金
	世联行：截至 4 月末与恒大相关应收款项 12.54 亿 起诉金额 11.57 亿
住房公积金政策	越秀地产与广州机场建设投资集团签约就机场三期扩建等合作，据此双方将就综合开发、城市更新、智慧社区建设、物业服务全链条进行合作，助力广州市临空经济区的开发建设。
	兴业银行与华润集团达成全面战略合作，提供不低于 700 亿整体授信
住房公积金政策	甘肃陇南调整住房公积金政策，高层次人才最高贷款额提至 80 万元
社融数据	5 月份人民币贷款增加 1.89 万亿元，同比多增 3920 亿元。分部门看，住户贷款增加 2888 亿元，同比少增 3344 亿元，其中，短期贷款增加 1840 亿元，中长期贷款增加 1047 亿元

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

图表9：行业重点政策一览

时间	城市	部门或文件	主要内容
2022/6/6	滁州	《关于做好实施住房公积金阶段性支持政策相关工作的通知》	自 2022 年 6 月份起，已婚家庭租赁商品住房提取住房公积金最高提取额度，提高至每年每家庭 18000 元。
2022/6/6	福建南平	福建省自然资源厅	采取延长动工开发期限的，应当签订补充协议，从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年。
2022/6/6	西宁	《西宁市关于支持刚性和改善性住房需求的若干措施》	将购买首套住房的商业按揭及公积金贷款最低首付比例调整为 20%；购买第二套住房的商业按揭及公积金贷款最低首付比例调整为 30%。
2022/6/6	中山	《关于实施职工购买新建商品住房提取住房公积金支付首付款政策的通知》	中山市缴存职工购买本市一手新建商品住房，本人及配偶可提取住房公积金账户余额用于支付首付款，提取总额不超过《商品房买卖合同》约定的首付款金额。
2022/6/6	广州	《国家城乡融合发展试验区广清接合片区广州（片区）实施方案》	广州放宽落户，大专学历可落户花都、从化及增城区。
2022/6/6	贵州	关于印发贵州省进一步加快重大项目建设扩大有效投资若干措施	有序推进房地产开发投资项目建设。积极采取货币化安置+奖励的方式推进棚户区改造，带动住房改善和房地产发展。
2022/6/6	沈阳	沈阳市政府	时间定于 6 月 11 日-17 日，为期 7 天，对个人购买本次“房交会”参展楼盘新建商品住房的，给予全额契税补贴。
2022/6/6	奉化	浙江省宁波市奉化区政府	首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，最高贷款额度由 40 万元/户提高至 80 万元/户。
2022/6/6	毕节	《毕节市激发市场活力稳住经济增长“1+N”工作方案》	坚持“房住不炒”定位，围绕激发市场活力稳定市场主体的中心任务，从促进购房消费、稳定市场主体、优化管理服务等方面共提出了 12 条工作措施。实行购房补贴，公积金贷款额度上限提高至 60 万元。

2022/6/6	秦皇岛	《关于稳定全市经济运行的若干政策措施》	实施细则提出，对于还清首次个人住房公积金贷款的缴存人，再次申请住房公积金贷款购买自住住房的， 最低首付款比例由原来的不低于60%调整为不低于30% 。
2022/6/6	唐山	唐山住房公积金管理中心	缴存职工购买首套和第二套自住住房的， 住房公积金贷款最低首付款比例均由不低于30%调整为不低于20% 。
2022/6/7	东莞	《东莞市住房建设“十四五”规划》	东莞市住建局于近期发布《东莞市住房建设“十四五”规划》。据悉，规划提出，“十四五”期间东莞将筹建50万套城镇住房，供应44万套城镇住房。
2022/6/7	徐州	《关于实施住房公积金阶段性政策的通知》	首次使用住房公积金贷款的，新建商品住房首付比例由30%调整为20%，二手房首付比例由40%调整为30%。该条政策自发布之日起实施，试行一年。
2022/6/7	北京	《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》	《通知》提出，受新冠肺炎疫情影响的单位，可通过住房公积金单位网上业务平台申请缓缴住房公积金，到期后应进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金个人住房贷款，不受缓缴影响。
2022/6/7	云南西双版纳州	云南省西双版纳州住房公积金管理中心	对缴存人单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，申请住房公积金贷款最高额度由20万元提高至50万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，申请住房公积金贷款最高额度由30万元提高至60万元。
2022/6/7	杭州	《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》	加大住房公积金支持租房提取力度，缴存人可按月提取住房公积金账户余额，提取限额按现有标准上浮25%确定，具体为：杭州市区（含萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区）为1500元/月，桐庐县为1050元/月，淳安县为750元/月，建德市为600元/月。
2022/6/7	呼和浩特	呼和浩特市住房和城乡建设局	呼和浩特市首套房个人中长期住房贷款最低利率水平为4.25%，二套房商业性个人住房贷款首付比例由现行40%调降为30%。
2022/6/7	全国	国务院	完善以城市群为主体形态、大中小城市和小城镇协调发展的城镇化格局，推动城市健康宜居安全发展，推进城市治理体系和治理能力现代化，促进城乡融合发展。
2022/6/7	遂宁	遂宁市住房公积金管理委员会	主城区单缴存人家庭最高贷款限额由35万元提高至50万元，双缴存人家庭最高贷款限额由40万元提高至60万元。
2022/6/7	商丘	《关于加快新型城镇化进程促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施的通知》	商丘市将提高公积金贷款额度，申请人一人满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度从40万元调整到50万元。而夫妻双方满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度从60万元调整到70万元。《通知》还提出，要支持刚性住房需求，对首次购买普通商品住房的个人，一次性给予1万元补贴。
2022/6/8	漳州	《关于调整住房公积金业务相关政策的通知》	《通知》提及职工家庭购、建自住住房提取住房公积金支付房款或偿还商业性住房贷款的，取消住房公积金贷款次数和房屋套数限制。
2022/6/8	资阳	《促进房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》	缴存职工在本市行政区域内购买自住住房，可申请提取父母或子女住房公积金用于支付购房款。
2022/6/8	蚌埠	《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》	加大公积金贷款对首套及二套改善性住房需求支持力度，个人住房公积金贷款最高额度由20万调整为30万元，夫妻双方住房公积金贷款最高额度由40万调整为50万元；二次申请自住住房公积金贷款首付比例由不低于50%下调至不低于40%。
2022/6/8	南充	《关于落实住房公积金阶段性支持政策的公告》	职工家庭单边缴存住房公积金的最高贷款额度从42万元提高到50万元，职工家庭双边缴存住房公积金的最高贷款额度从48万元提高到60万元。
2022/6/8	南昌	《关于调整我市住房公积金贷款首付比例的通知》	自2022年6月7日（含）起，缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通商品住房（商业性住房贷款转住房公积金贷款）， 最低首付比例由30%调整为20% ；购买二套普通住房（含商业性住房贷款转住房公积金贷款） 最低首付比例由40%调整为30% ，利率上浮10%不变。

2022/6/8	聊城	山东聊城市人民政府	降低土地竞买保证金比例，实行土地出让金分期缴纳，对于住宅和商服用地，土地出让起始价在 2000 万元以内的，竞买保证金为起始价；起始价在 2000 万元至 10000 万元的，竞买保证金为 2000 万元。
2022/6/8	潮州	广东潮州市住房公积金管理中心	2022 年 6 月至 12 月在潮州购买一手商品住房的，本人及其直系亲属可以凭相关证明材料，提取公积金用于支付购房首付款，首次申请公积金贷款购买新房的，首付比例最低为 20%。
2022/6/8	泰安	泰安市住房公积金中心	通知指出，泰安市将调整无房职工租住商品住房提取公积金标准。无房职工租住商品住房，提供相关证明的，夫妻双方每年可提取额度由 1.44 万元上调至 1.8 万元。
2022/6/8	成都	住房公积金阶段性支持政策措施	措施提出，对已备案的市场性租赁住房，房屋在中心城区和城市新区的，缴存人月提取限额由 1340 元提高到 1800 元；房屋在郊区新城的，缴存人月提取限额由 800 元提高到 1200 元。
2022/6/8	安庆	《关于应对疫情影响促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》	首套新房公积金贷款首付 20%，最高可贷 50 万元。
2022/6/8	武汉	《关于动态调整政府定价的涉企经营服务性收费标准清单的通知》	其中，针对住房物业管理费，《清单》规定，根据物业服务等级和是否有电梯等区别，物业费收费区间为 0.7 元/平方米至 3.2 元/平方米，最高可上浮 20%，下浮不限。
2022/6/8	河南	《河南省贯彻落实稳住经济一揽子政策措施实施方案的通知》	非限购城市首套房最低首付款比例可下调至 20%。
2022/6/9	义乌	《关于在疫情防控期间实施住房公积金阶段性支持政策的通知》	缴存人本人及配偶在义乌市范围内无自有产权住房且租赁住房，支付租金确有困难的，提取额度调整至“12 个月内本人及配偶提取总额最高不超过 24000 元(每月 2000 元)”。
2022/6/9	珠海	珠海市政府	于 6 月 1 日起，珠海市已经调整限购政策。仅香洲区（南屏镇和湾仔街道除外）和横琴粤澳深度合作区这两个区实施限购，而此前是全市各区都限购。
2022/6/9	广西来宾	《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》	提高住房公积金最高贷款额度，单职工缴存家庭贷款额度由原来的 32 万元提高至 38 万元，双职工缴存家庭贷款额度由原来的 40 万元提高至 48 万元；第二次使用公积金贷款，首付比例由原来的 40% 降至 30%。
2022/6/9	陕西	陕西省住房资金管理中心	受疫情影响的企业，可按规定申请缓缴住房公积金。企业申请缓缴住房公积金，无需提供缴存困难证明材料，缓缴期间缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款不受影响。缓缴期满后三个月内，企业应补缴缓缴期间的住房公积金，补缴后视为正常缴存。
2022/6/9	新疆	《自治区贯彻落实国发〔2022〕12 号文件精神推进经济稳增长一揽子政策措施》	《通知》明确，提高住房公积金贷款额度，二手房住房公积金贷款首付比例降低至 20%，进一步压缩住房公积金贷款审批、发放时限。
2022/6/9	南京	南京市政府	提高 2022 年 5 月至 12 月租房提取额度，单身职工提取住房公积金支付房租由每月 1200 元提高至每月 1500 元，已婚职工夫妻双方由每月 2400 元提高至每月 3000 元。
2022/6/9	福建南平	《关于支持职工合理住房需求及阶段性提高贷款额度的通知》	职工家庭第一次申请使用纯住房公积金贷款购房的，首付比例不低于 20%；职工家庭第二次申请使用纯住房公积金贷款购房的，首付比例调整为不低于 30%。

2022/6/10	广州	《广州市积分制入户管理办法(公开征求意见稿)》	此次积分制入户的申请条件分值由 总积分 100 分调整至 150 分 ；符合入户条件的申请人将按基础指标总分值从高到低进行排名。
2022/6/10	武汉	《武汉实施住房公积金阶段性支持政策》	困难企业可在规定区间内，自主确定住房公积金缴存比例。受新冠肺炎疫情影响的困难企业，可在 5%—12% 的规定区间内，自主确定住房公积金缴存比例。
2022/6/11	合肥	《关于进一步完善住房公积金贷款政策的通知》	提高首套首次住房贷款的公积金最高可贷额度。 家庭首次住房贷款购买首套自住住房的，申请住房公积金贷款时，单方正常缴存最高可贷款额度由 45 万元提高到 55 万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度由 55 万元提高到 65 万元。 延长二手房贷款年限。 职工使用住房公积金贷款购买二手房的，房龄不超过 20 年，贷款最长期限为 30 年，贷款期限加房龄由最长不超过 30 年调整到最长不超过 40 年。

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

3.1 上周销售延续下滑趋势

5月30日-6月5日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑49.25%，其中一线下跌52.58%，二线下滑47.59%，三线下滑50.28%；年初至今下滑41.6%，其中一线下滑40.2%，二线下滑37.5%，三线下滑49.6%。

图表10：30大中城市商品房销售四周滚动同比增速



资料来源：Wind，万联证券研究所

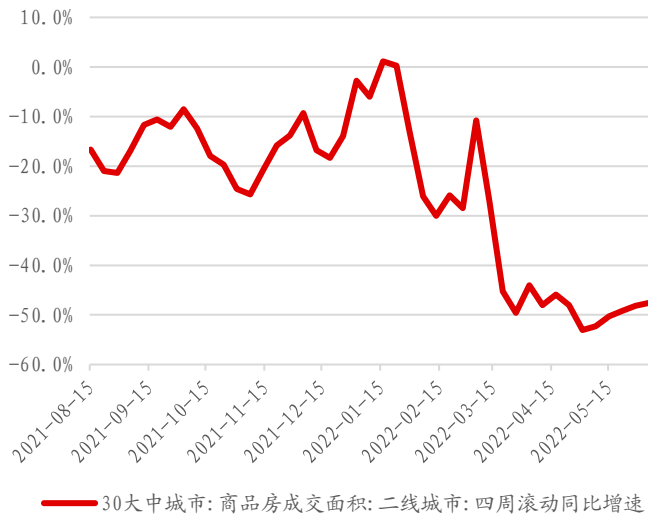
图表11：一线城市四周滚动同比增速



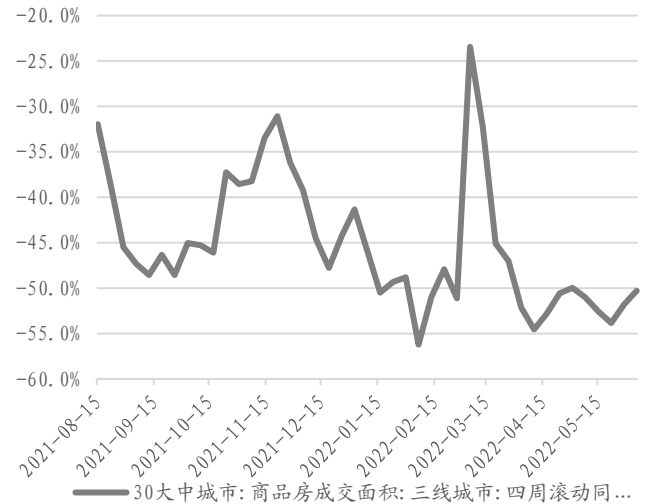
资料来源：Wind，万联证券研究所

图表12：二线城市四周滚动同比增速

图表13：三线城市四周滚动同比增速



资料来源: Wind, 万联证券研究所



资料来源: Wind, 万联证券研究所

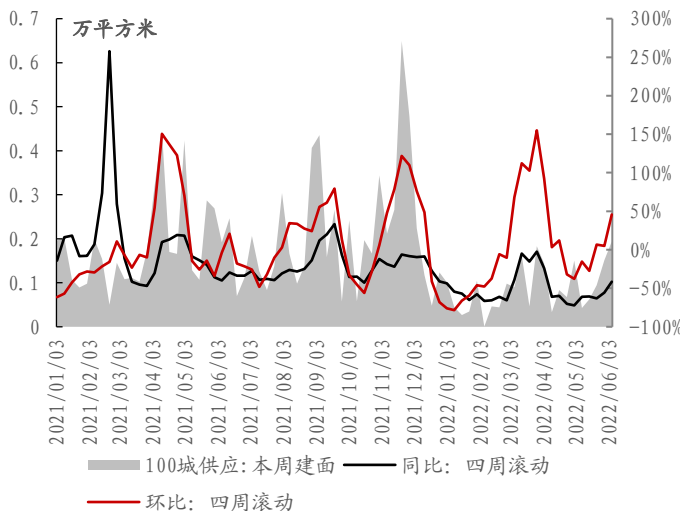
3.2 上周土地市场表现仍然较弱

5月30日-6月5日, 百城住宅类土地供应建面为1937.6万平方米, 四周滚动同比下降41.3%, 年初至今累计同比下降52.74%, 其中一线城市下降48.22%, 二线城市下降54.07%, 三线城市下降52.19%。

百城住宅类土地成交建面为779.9万平, 四周滚动同比下滑75.6%, 年初至今累计同比下降61.99%, 其中一线下降47.93%, 二线下降66.05%, 三线下降60.28%。

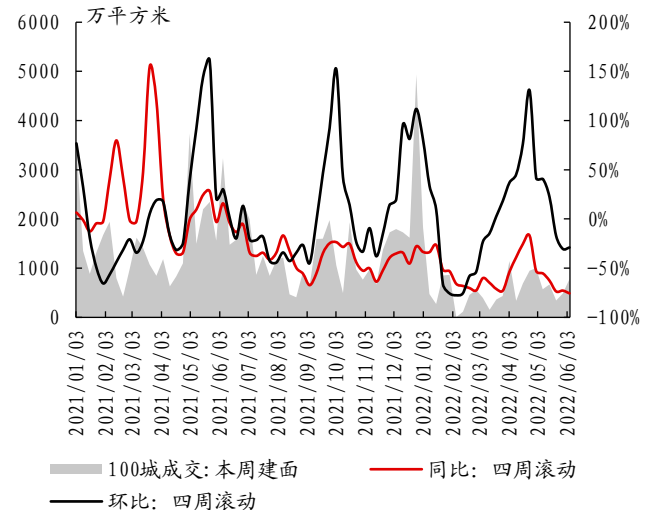
百城住宅类土地溢价率为3.2%, 环比上升0.2pct, 其中一线、二线、三线溢价率分别为3.3%、0.0%、2.2%。

图表14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

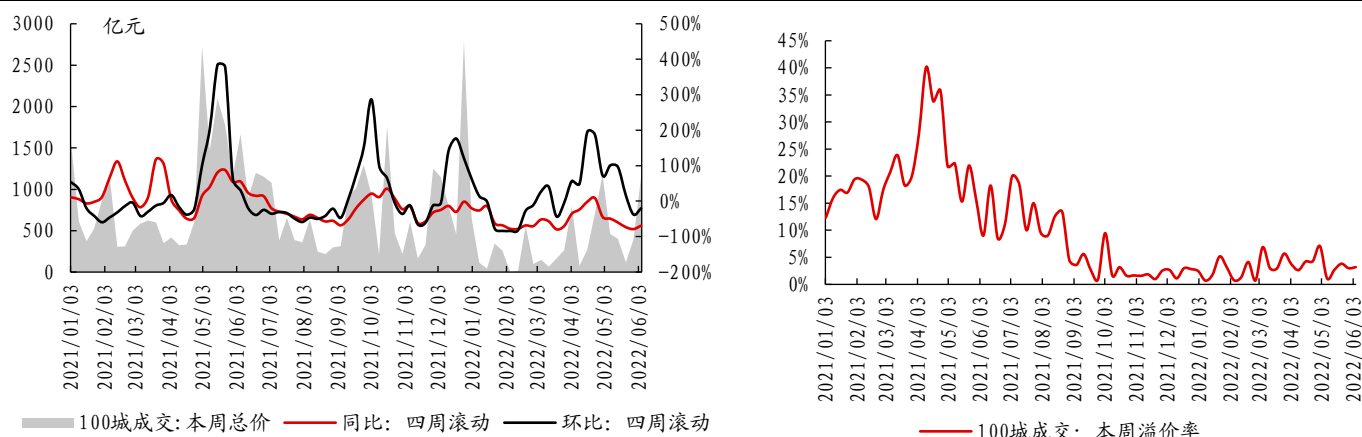
图表15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表16: 百城住宅类土地成交总价同比增速

图表17: 百城住宅类土地成交溢价率



资料来源: wind, 万联证券研究所

资料来源: wind, 万联证券研究所

3.3 集中供地情况

3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览

上周, 22个集中挂牌城市中, 上海完成今年第一批地块出让活动。

此外, 宁波2022年度第二次住宅用地集中出让活动公告, 共有21宗土地, 总出让面积1387亩, 总建筑面积204万平方米, 起始总价155亿元。第二批次地块拍卖将于6月29日进行, 一天完成拍卖出让。此次的竞拍规则继续延续第一次的“溢价15%封顶+摇号”不变, 保证金比例仍为20%。活动在供地数量、供地面积等方面相比第一次有明显下降。

6月10日, 成都第二批次地块公告, 推出用地面积201.6万平米, 起始总价约394.23亿元。本次拍卖宗地除青白江区、新津区宗地外, 均采用“限房价、定品质、竞地价”拍卖措施。

6月10日, 南京第二批次地块公告, 共44宗商品住宅地块, 将于7月12日出让。总出让面积196.99万方, 总建筑面积452.36万方, 总起价755.8亿元。相较上一批次, 本次的推地量出现大幅上升。此外, 在土拍规则方面也作了一定调整, 放宽了摇号地块的商品住宅预售条件。同时, 还有13宗地块未设商品房毛坯销售均价, 实行“差异化定房价, 按程序报备”的政策, 占总数的30%; 而在另外31宗里, 也对多个板块的新房限价进行上调。

截至目前22个城市均公布第一批集中供地计划, 目前首批供地已完成出让有20城, 福州、厦门、北京已率先完成第二批集中出让。

图表18: 2022年已完成集中出让城市

批次	城市	涉宅供地宗数	供应规划建面 (万方)	成交建面 (万方)	出让金 (亿元)	成交溢价率 (%)	流拍/撤牌率 (%)
2022R1	北京	18	169.5	160.90	480.23	4.46%	5.56%
2022R1	成都	50	440.4	356.90	393.10	4.62%	12.00%
2022R1	重庆	13	147.1	147.10	99.50	5.40%	0.00%
2022R1	福州	17	110.635	56.09	66.27	5.17%	29.00%
2022R1	合肥	32	336	221.40	189.60	11.20%	25.00%
2022R1	青岛	16	95.48	82.93	29.50	2.00%	6.25%

2022R1	厦门	10	72.46	59.56	153.65	6.78%	10.00%
2022R1	武汉	7	93.1	71.70	84.00	1.30%	14.29%
2022R1	长沙	22	323.2	323.2	173.9	2.59%	0%
2022R1	宁波	33	255.5	255.5	265.2	5.9%	0%
2022R1	南京	19	145.2	98.8	191.5	4.5%	32%
2022R1	杭州	60	581.0	564.6	826.7	6.40%	2%
2022R1	天津	30	336.3	71.8	43.5	2.50%	80%
2022R1	深圳	8	107.0	107.0	193.0	15%	0%
2022R1	广州	18	277.0	262.0	341.0	1.20%	6%
2022R1	济南	35	257.0	151.0	90.0	0.91%	40%
2022R1	无锡	8	100.0	100.0	104.0	0.07%	0%
2022R1	苏州	15	164.7	164.7	223.8	3%	0%
2022R2	厦门	10	84.7	78.8	198.7	1.40%	10%
2022R2	福州	14	82.1	58	91.0	2%	21%
2022R2	北京	17	175.0	144.7	499.6	5%	18%
2022R1	上海	36	425.19	425.19	834.7	3.50%	0
2022R1	长春	2	32.9	8	2.58	0%	50%

资料来源：好地网，万联证券研究所

图表19：2022年已公告集中出让城市

批次	城市	出让日期	土地宗数	供应规划建面（万方）	起始总价（亿元）	补充
2022R1	沈阳	6月15日	5	33.1	17.8	采取“限地价、竞自持保障性租赁住房”模式。
2022R2	合肥	6月23日	29	328	218.2	沿用“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”
2022R2	苏州	6月23日	22	215.1	292.4	
2022R2	杭州	6月30日	45	343.6	529.5	沿用“限房价，限地价，封顶后采取一次性报价（次高者得）+摇号”
2022R2	武汉	6月29日	22	144.65	119.3	采用限地价，封顶后，以“摇号”方式直接确定竞得人
2022R2	青岛	6月16日	27	215	127	
2022R2	宁波	6月29日	21	204.0	155.0	延续“限地价+封顶摇号”
2022R1	郑州	6月22日	15	206.8	104.8	与此前一致：溢价率达到15%后，转为摇号方式确定竞得人。
2022R2	成都	7月12日-7月14日	55	201.6	394.2	采取“限房价、定品质、竞地价”拍卖措施
2022R2	南京	7月12日	44	452.4	755.8	放宽了摇号地块的商品住宅预售条件

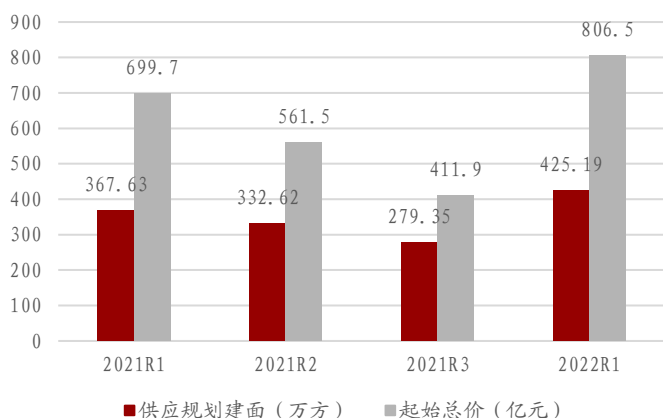
资料来源：好地网，万联证券研究所

3.3.2 上周集中供地完成情况

上周上海完成今年第一批地块出让活动，共成交36宗地块，其中，13宗封顶进入一

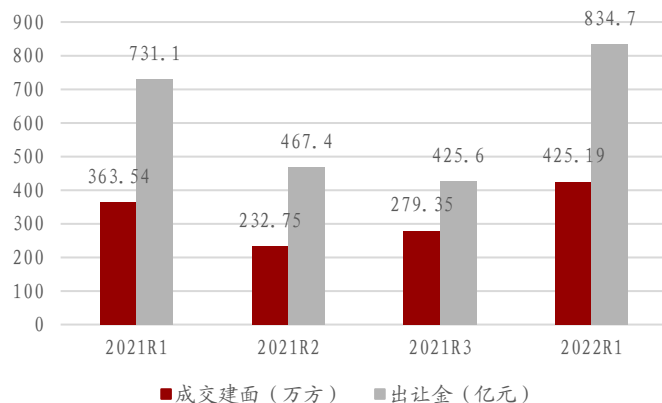
次性报价，占总数的36%；19宗底价成交，4宗溢价成交。总成交建面425.19万方，总出让金834.7亿，平均成交楼面价19631元/㎡，平均溢价率3.5%。从拿地房企看，国有资本企业累计拿地额占比78%，宗数占比80%，其中，招商蛇口以117.7亿的权益拿地额在所有房企宗位列榜首；第二位的是中国铁建，单独竞得3宗地块，总金额69.3亿；厦门建发斩获2宗，以50.2亿位列第三。

图表20: 供地情况



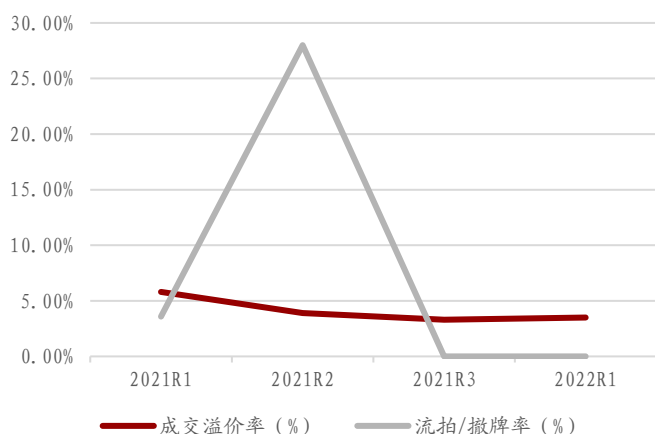
资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表21: 成交情况



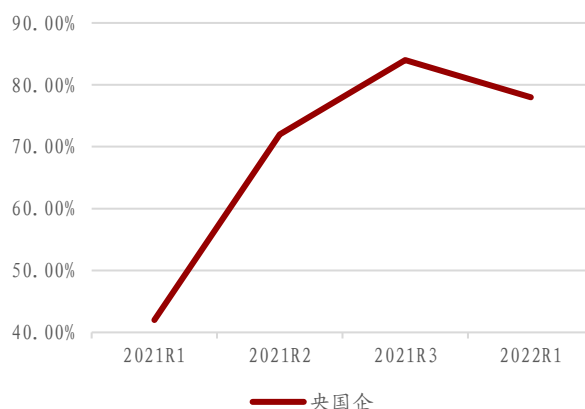
资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表22: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化



资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表23: 国/央企拿地金额占比



资料来源: 好地网, 万联证券研究所

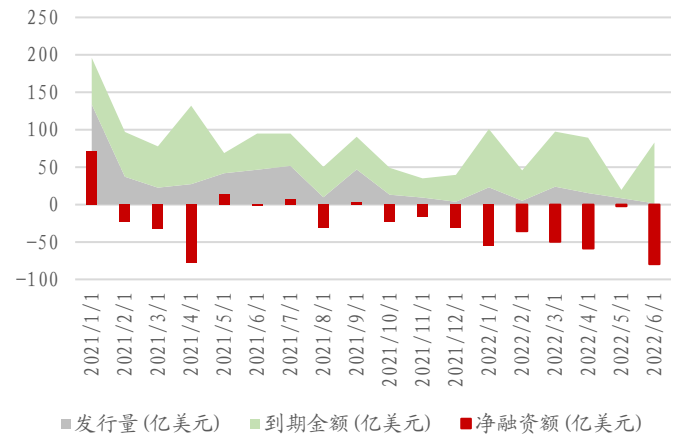
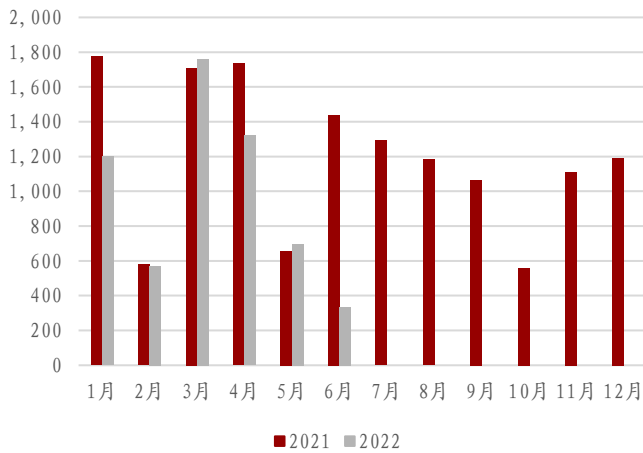
4 融资情况跟踪

4.1 行业融资情况

2022年6月1-10日, 境内融资金额为334.27元。2022年6月1-10日, 境外净融资额为-73.89亿美元, 年初至今为-281.96亿美元, 去年1-6月为-49.09亿美元。

图表24: 境内债券发行金额 (亿元)

图表25: 境外债发行情况



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所，注：2022年6月数据为截至6月10日数据

资料来源：wind，万联证券研究所

图表26：重点个股融资信息跟踪

状态	公司	融资类型	规模	利率	期限	资金用途
已发行	万科	公司债	10 亿元	2.9%、3.53%	5 年，7 年	
	招商蛇口	公司债	40 亿元	3.50%	5 年	
	金融街	公司债	10.7 亿元	3.08%、3.53%	5 年、5 年	
拟发行	首开股份	公司债	16.8 亿元	3.00%-4.10%	5 年	用于偿还有息负债
	万科	中期票据	5.1 亿元	3.55%	3 年	

资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

5 重点公司公告跟踪

图表27：重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
担保	南山控股	截至公告日，公司及控股子公司累计实际发生对外担保总额占 2021 年度经审计净资产 279.47%，本次为下属子公司提供 17.5 亿元的担保。
	世茂股份	为子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司提供 5.9 亿元的担保。
	阳光城	康田实业质押 1500 万股，占其所持股份 4.34%。截至公告披露日，阳光集团、东方信隆、康田实业及其一致行动人累计质押股份 14.71 亿股，占其持股比例 91.55%。
质押	中南建设	本次质押为补充质押，本次质押 400 万股，占其持股比例 0.20%，截至公告披露日，中南城投及其一致行动人累计质押股份 17.4 亿股，占其持股比例 83.42%。
	我爱我家	太和先机解除质押 20110 万股，截至公告日，太和先机及其一致行动人累计质押股份 1.54 亿股，占其所持股份 28.42%。
	我爱我家	公司为子公司 2022 年度的债务融资提供担保，担保总额度不超过 39.33 亿元。其中，为全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司提供担保额度为 26 亿元。本次实际担保金额为 1 亿元。

资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

6 投资建议与风险提示

在“稳增长”的宏观背景下，当前房地产行业基本面持续驻底，边际改善政策持续，预计后续仍有较多利好政策值得期待，继续看好房地产板块的市场表现。建议关注

(1) 基本面表现较好的物业管理公司；(2) 具有央企/国企背景的财务稳健型优质房企；(3) 拥有优质持有型物业或转型类企业，或有效形成“开发类+”的良性资金循环的房企。

风险因素：政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。
基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

免责声明

本报告仅供万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本公司是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

未经我方许可而引用、刊发或转载的，引起法律后果和造成我公司经济损失的，概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦
北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心
深圳福田区深南大道 2007 号金地中心
广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场